

# CIUDAD DE DEL MAR

## Propuesta G

(Esta propuesta aparecerá en la boleta electoral de la siguiente forma.)

### PROP G

¿Se debe adoptar la ordenanza que aprueba el Plan Específico de Garden Del Mar, según fue aprobada por el Concejo de la Ciudad de Del Mar el 4 de agosto de 2008?

Esta propuesta requiere la aprobación de una mayoría simple (más del 50%) de los electores que voten por la propuesta.

El texto completo de esta propuesta aparece después del argumento.

### ANÁLISIS IMPARCIAL DEL ABOGADO DE LA CIUDAD

Los electores aprobaron la Iniciativa del Centro de la Ciudad ("Iniciativa de Ley B") el 8 de abril de 1986. La Iniciativa de Ley B requiere planes específicos para las propiedades del área comercial del centro de la ciudad que tengan más de 25,000 pies cuadrados o propongan más de 11,500 pies cuadrados de urbanización a ser aprobados por los electores. El Plan Específico de Garden Del Mar propone urbanizaciones en un terreno mayormente baldío de 25,527 pies cuadrados. La urbanización total en el terreno se espera que sea de aproximadamente 19,650 pies cuadrados de área útil. Por lo tanto, el Plan Específico de Garden Del Mar requiere la aprobación de los electores antes de realizar cualquier urbanización en el lugar. El Concejo de la Ciudad adoptó el Plan Específico de Garden Del Mar el 4 de agosto de 2008.

El Plan Específico incluye debates relacionados a 1) Elementos de Diseño, 2) el Plan Comunitario de la Ciudad, 3) enmiendas al programa Costero Local, 4) la coherencia con los documentos aplicables de planificación de la ciudad, 5) la conformidad con la Iniciativa de Ley B, 6) Bonos y Beneficios Públicos Excepcionales, 7) las regulaciones de zonificación propuestas, y 8) la adopción, enmienda y aplicabilidad del Plan Específico. El Plan Específico de Garden Del Mar crea un marco regulatorio para regir la urbanización del lugar. Si es aprobado por los electores, reemplazará la zonificación actual. Los documentos aprobados por el Concejo de la Ciudad el 28 de julio de 2008 y el 4 de agosto de 2008 se encuentran en la oficina del Secretario de la Ciudad de Del Mar, en Camino Del Mar 1050 o en línea en [www.delmar.ca.us](http://www.delmar.ca.us).

El proyecto propuesto se encuentra ubicado en la esquina sudeste de Camino Del Mar y la Calle 10. Los usos permitidos en el Plan Específico son oficinas, comercios minoristas y restaurantes y los edificios se distribuirán en un campus abierto con seis edificios de dos pisos paralelos a Camino Del Mar. Se construirá un total de tres plazas públicas dentro del proyecto propuesto. Los espacios comerciales de primera fila/a nivel de la calle a lo largo de Camino Del Mar y colindantes con la plaza pública de la esquina se reservarán para el uso de comercios minoristas y restaurantes.

Si la mayoría de los electores vota "sí" a la Propuesta G, se podrá proseguir con la urbanización de acuerdo con las disposiciones del Plan Específico de Garden Del Mar. Si la mayoría de los electores vota "no" a la Propuesta G, permanecería la zonificación existente y la urbanización no podría llevarse a cabo según el Plan Específico de Garden Del Mar.

La declaración que antecede es un análisis imparcial de la Propuesta G. Si desea una copia de la propuesta G, por favor llame a la oficina del Secretario de la Ciudad al (858) 755-9313. Esta información también se puede ver en el sitio web de la Ciudad: [www.delmar.ca.us](http://www.delmar.ca.us).

## ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA G

En 1986, los electores aprobaron la Iniciativa de Ley B para proteger al centro de la ciudad de la urbanización comercial inapropiada y para impulsar las metas del Plan Comunitario de crear un centro de la ciudad, económicamente viable y orientado a los peatones que satisfaga las necesidades tanto de los residentes como de los visitantes. La Iniciativa de Ley B les permite a los ciudadanos de Del Mar tener una voz directa en la reurbanización de las propiedades de Camino Del Mar.

Tanto Plaza Del Mar como L'Auberge Del Mar fueron aprobados de acuerdo con las disposiciones de la Iniciativa de Ley B.

Un informe reciente encargado por la Asociación Del Mar Village y la Ciudad describió a un distrito comercial que está luchando para sobrevivir y que no alcanza a proporcionar los ingresos necesarios del impuesto sobre ventas que nuestra ciudad necesita.

El Plan Específico de Garden Del Mar es el producto de una colaboración sin precedentes entre los dueños de la propiedad de la antigua estación de gasolina y el Comité Directivo constituido por residentes de Del Mar nombrados por el Concejo de la Ciudad.

A lo largo de 18 meses, el Comité Directivo escuchó las preocupaciones de los residentes y los comerciantes; el Comité cuestionó y validó las proyecciones financieras y la gama de productos de los propietarios; y dirigió el nuevo diseño del proyecto por parte del propietario.

El Plan Específico de Garden Del Mar ofrece un sostén en el sur para nuestro centro de la ciudad que necesitábamos desde hace mucho y que incluye un restaurante, un café, negocios minoristas, plazas públicas, espacio de oficinas para los residentes de Del Mar, estacionamiento público subterráneo, medidas para aliviar el tránsito y otras medidas de mitigación para proteger a los vecindarios de los alrededores, un diseño arquitectónico que realizará nuestra comunidad y más de \$750,000 en beneficios públicos fuera de sitio— todos los cuales serán requeridos por un Acuerdo de Urbanización obligatorio.

Después de más de 60 reuniones de la comunidad, este proyecto fue aprobado unánimemente por la Junta de Revisión de Diseño, la Comisión de Planificación y el Concejo de la Ciudad. Representa un paso importante para la revitalización de nuestro centro de la ciudad para atender mejor las necesidades de los residentes y para alcanzar las metas de nuestro Plan Comunitario. Se merece su voto SI.

DAVID DRUKER  
Alcalde  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

CRYSTAL CRAWFORD  
Alcaldesa Adjunta  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

HENRY ABARBANEL  
Miembro del Concejo  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

RICHARD EARNEST  
Miembro del Concejo  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

CARL HILLIARD  
Miembro del Concejo  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

## ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA G

No se presentó ningún argumento en contra de la propuesta en la oficina del Secretario de la Ciudad.

## ORDENANZA NO. 809

### UNA ORDENANZA DEL CONCEJO DE LA CIUDAD DE LA CIUDAD DE DEL MAR, CALIFORNIA, PARA APROBAR EL PLAN ESPECÍFICO DEL JARDÍN DE DEL MAR (SP-07-01)

CONSIDERANDO, que Schaar Homes (de ahora en adelante "PROPIETARIO") es el dueño de una propiedad de 25,527 pies cuadrados ubicada en 941 Camino Del Mar en la Ciudad de Del Mar, APN 300-221-32, 33 (de ahora en adelante "PROPIEDAD"); y

CONSIDERANDO, que la PROPIEDAD se encuentra ubicada en el distrito de zonificación Comercial Central de la Ciudad de Del Mar; y

CONSIDERANDO, el Capítulo 30.54 del Código Municipal de Del Mar, Zona de Superposición: La Iniciativa del Centro de la Ciudad, también conocida como "Iniciativa de Ley B," requiere que las propuestas para urbanización de las propiedades ubicadas en la Zona Comercial Central que abarquen un área de 25,000 pies cuadrados o más estén sujetas a la preparación de un plan específico; y

CONSIDERANDO, que el PROPIETARIO solicitó permiso para preparar un plan específico para la PROPIEDAD; y

CONSIDERANDO, que el Concejo de la Ciudad de Del Mar (de ahora en adelante "CONCEJO DE LA CIUDAD") el 11 de septiembre de 2006 adoptó la Resolución No. 2006-40 que establece un Comité Directivo de Ciudadanos para el Sitio de una Estación de Combustible (de ahora en adelante "COMITÉ") a fin de facilitar y dirigir la preparación de un Plan Específico para la PROPIEDAD; y

CONSIDERANDO, que el COMITÉ se reunió y realizó 65 reuniones públicas en un periodo de 20 meses para buscar la opinión pública y proporcionar orientación en la preparación del Plan Específico del Jardín de Del Mar; y

CONSIDERANDO, que el Plan Específico del Jardín de Del Mar fue sometido a revisión por el Concejo de la Ciudad y por la Comisión de Planificación de Del Mar (de ahora en adelante "COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN"); y

CONSIDERANDO, que la COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN llevó a cabo dos audiencias públicas debidamente anunciadas sobre el Plan Específico propuesto del Jardín de Del Mar, el 15 de mayo de 2008 y nuevamente el 10 de junio de 2008; y

CONSIDERANDO, que la COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN revisó y consideró minuciosamente el Plan Específico del Jardín de Del Mar, incluyendo todos los textos, mapas, anexos, y demás material presentados por el PROPIETARIO e incluidos en los archivos de la Ciudad; y

CONSIDERANDO, que con posterioridad a la clausura de las audiencias públicas, la COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN adoptó la Resolución No. PC-08-10 el 10 de junio de 2008, determinando que el Plan Específico del Jardín de Del Mar está de acuerdo con las disposiciones del Plan de la Comunidad de Del Mar y recomendando la aprobación del Plan Específico del Jardín de Del Mar por parte del Concejo de la Ciudad; y

CONSIDERANDO, que La Junta de Revisión de Diseño de la Ciudad de Del Mar (de ahora en adelante "DRB") llevó a cabo una audiencia pública debidamente anunciada sobre la Aplicación de Revisión de Diseño asociada al Plan Específico del Jardín de Del Mar, DRB-08-23, el 9 de julio de 2008; y

CONSIDERANDO, que la DRB revisó y consideró los planes de urbanización asociados al Plan Específico del Jardín de Del Mar, incluyendo todos los textos, mapas, anexos, y demás material presentados por el PROPIETARIO e incluidos en los archivos de la Ciudad; y

CONSIDERANDO, que con posterioridad a la clausura de las audiencias públicas, la DRB adoptó la Resolución No. DRB-08-25 el 9 de julio de 2008 aprobando condicionalmente la solicitud DRB-08-23, determinando que la solicitud, según está condicionada, es compatible con las disposiciones del Plan de la Comunidad de Del Mar y las disposiciones del Capítulo 23.08 del Código Municipal de Del Mar, Revisión de Diseño; y

CONSIDERANDO, que el CONCEJO DE LA CIUDAD llevó a cabo audiencias públicas debidamente anunciadas sobre el Plan Específico propuesto del Jardín de Del Mar el 15 de mayo, 30 de junio y 21 de julio, 28 de julio y 4 de agosto de 2008; y

CONSIDERANDO, que el CONCEJO DE LA CIUDAD revisó y consideró minuciosamente el Plan de la Comunidad de Del Mar y el Plan Específico del Jardín de Del Mar incluyendo todos los textos, mapas, anexos, y demás material presentados por el PROPIETARIO e incluidos en los archivos de la ciudad; y

## ORDENANZA NO. 809 (Continuación)

CONSIDERANDO, que evidencia adicional fue presentada y considerada por el CONCEJO DE LA CIUDAD, incluyendo, entre otras cosas:

- a. Información por escrito presentada por el PROPIETARIO.
- b. Testimonio oral del Personal, del PROPIETARIO, y del público.
- c. Los informes del Personal, con fecha 15 de mayo, 30 de junio, 21 de julio, 28 de julio, y 4 de agosto de 2008 que, junto con los apéndices, son incorporados a la presente mediante esta referencia tal como queda establecido en la presente.
- d. La información adicional presentada durante la audiencia; y

CONSIDERANDO, que el Plan Específico del Jardín de Del Mar y las propuestas de urbanización relativas al mismo fueron revisadas en un Informe de Impacto Ambiental preparado de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Calidad Ambiental de California, Secciones 21000-21178 del Código de Recursos Públicos, y cuyo EIR fue certificado por la Resolución de No. 2008-62 del Concejo de la Ciudad el 4 de agosto de 2008; y

CONSIDERANDO, que conforme al Capítulo 30.54 del Código Municipal de Del Mar, con posterioridad a la adopción por parte del Concejo de la Ciudad de un plan específico sujeto a este capítulo, el plan específico deberá colocarse en la boleta electoral para aprobación de los electores y se incluye un resumen del proyecto para el elector en el Anexo "A" adjunto a la presente.

AHORA POR LO TANTO, el Concejo de la Ciudad de Del Mar, California, ordena lo siguiente:

### **SECCIÓN UNO:**

La adopción de esta Ordenanza se basa en la totalidad de las actas, incluyendo todos los planos, informes del personal, evidencia oral y escrita en el registro administrativo e incluye las siguientes determinaciones en base a la evidencia substancial en las actas:

1. El Plan Específico del Jardín de Del Mar, incorporado a la presente como Anexo "B," se preparó de acuerdo a las secciones 65450-65457 del Código de Gobierno.
2. El Plan Específico del Jardín de Del Mar y su texto y diagramas, especifica todos los siguientes elementos a un nivel apropiado de detalle para la urbanización propuesta en el Plan Específico del Jardín de Del Mar:
  - a. La distribución, ubicación y extensión de los usos del terreno, incluyendo el espacio abierto, dentro del área sujeta al Plan Específico del Jardín de Del Mar (Ver Sección 2 "Elementos");
  - b. La distribución, ubicación y extensión e intensidad propuestas de los componentes principales del transporte público y privado, aguas residuales, suministro de agua, desagüe, eliminación de desechos sólidos, energía, y otras instalaciones necesarias para apoyar los usos del terreno descritos en el Plan Específico del Jardín de Del Mar (Ver Sección 2 "Elementos");
  - c. Los estándares y criterios de acuerdo a los cuales procederá la urbanización y los estándares para la conservación, urbanización y utilización de los recursos naturales, donde corresponda. (Ver Sección 4 "Programa Costero Local"; Sección 5 "Conformidad con Documentos Adicionales de la Ciudad de Del Mar"; y Sección 8 "Regulaciones de Zonificación"); y
  - d. Una declaración de compatibilidad del Plan Específico del Jardín de Del Mar con el Plan (General) de la Comunidad de Del Mar. (Ver Sección 3 "Conformidad con el Plan de la Comunidad de Del Mar")
3. El Plan Específico del Jardín de Del Mar incluye todos los componentes requeridos por el Capítulo 30.54 del Código Municipal de Del Mar, la Ordenanza de Zona de Superposición del centro de la Ciudad, y está de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza de la Zona de Superposición del centro de la Ciudad.
4. Ha habido cambios en las condiciones desde la solicitud de la designación de la Zona Comercial Central para la PROPIEDAD. En particular, la adopción de la Iniciativa de Ley B en 1986 y sus requisitos de preparación de un plan específico para propuestas mayores de urbanización en el área del centro de la Ciudad.

## **ORDENANZA NO. 809 (Continuación)**

5. La adopción del Plan Específico del Jardín de Del Mar no afectaría de manera adversa el carácter establecido del vecindario aledaño debido a que los usos propuestos incluidos en el Plan Específico del Jardín de Del Mar son compatibles con los usos actualmente permitidos para la propiedad, según se identifican en la Zona Comercial Central existente y asimismo son compatibles con los usos existentes en los alrededores. El Plan Específico del Jardín de Del Mar y los planos pertinentes del proyecto fueron diseñados para incluir medidas de protección del vecindario a fin de tratar los posibles impactos en la comunidad debido a una nueva urbanización de la PROPIEDAD. El proyecto asimismo ha estado sujeto a la revisión y aprobación del proceso de revisión de diseño de la Ciudad por medio de la Junta de Revisión de Diseño, asegurando de esa manera que la edificación y el diseño del sitio incluidos en el Plan Específico del Jardín de Del Mar sean compatibles con el vecindario aledaño.
6. La adopción del Plan Específico del Jardín de Del Mar no modificaría la intención de las metas y objetivos del Plan de la Comunidad para el Centro de la Población y contribuiría, de hecho, con las metas para la creación de un centro de la ciudad lleno de vida conservando al mismo tiempo la atmósfera de población y asegurando que la urbanización comercial esté integrada a la fibra residencial de la comunidad.

### **SECCIÓN DOS:**

Por medio de la presente, se adopta el Plan Específico del Jardín de Del Mar que se encuentra en los archivos del Secretario de la Ciudad y dicho Plan Específico se incluirá como parte de las regulaciones de zonificación de la Ciudad de Del Mar sólo con la aprobación de los electores. Se ordena al Director de Planificación que enmiende el Mapa de Zonificación de la Ciudad para que cumpla con esta Ordenanza inmediatamente después de la certificación de los resultados de una elección exitosa.

### **SECCIÓN TRES:**

Esta Ordenanza deberá presentarse a los electores calificados de la Ciudad de Del Mar en la elección municipal general a realizarse en 4 de noviembre de 2008, y se convertirá en la ley de la Ciudad de Del Mar previa declaración por parte del Concejo de la Ciudad de los resultados de una elección que indiquen la aprobación del Plan Específico del Jardín de Del Mar por una simple mayoría de los electores calificados de la Ciudad de Del Mar. Esta Ordenanza, incluyendo el Plan Específico de Del Mar, sólo puede modificarse, enmendarse o derogarse a través del voto del Pueblo.

El Plan Específico del Jardín de Del Mar será nulo y sin validez y no se emitirán ni tendrán lugar permisos ni urbanizaciones en conformidad con el Plan Específico adoptado hasta que la Ciudad apruebe un Acuerdo de Urbanización conforme la sección 65865 del Código de Gobierno. El Acuerdo de Urbanización requerido por esta condición incluirá, como mínimo, lo siguiente:

1. Los términos y condiciones relacionados con el tránsito y estacionamiento cuyos planes incluirán disposiciones que restrinjan el estacionamiento de los propietario(s) del proyecto y de sus empleados en las calles residenciales y la especificación del plan para aplicar restricciones de estacionamiento especificadas en el Plan Específico y/o Acuerdo de Urbanización. Todos los términos y condiciones relacionados con el estacionamiento en calles residenciales perdurarán y deberán registrarse como un convenio u otro documento legalmente aceptable para con la propiedad.
2. Términos y condiciones relacionados con la recepción e implementación de los Beneficios Públicos Excepcionales establecidos en el Plan Específico del Jardín de Del Mar.
3. Planes de tránsito, circulación, estacionamiento y de operación durante la Fase de Construcción especificando los requisitos que aseguren que la actividad de la construcción tiene un mínimo impacto en los usos residenciales aledaños.

### **SECCIÓN CUATRO:**

Se ordena al personal de la Ciudad a tomar las medidas que sean necesarias para completar la elección requerida por esta Ordenanza de acuerdo con la ley aplicable.

### **SECCIÓN CINCO:**

Esta Ordenanza se introdujo y se leyó por primera vez en la reunión de Concejo de la Ciudad de la Ciudad de Del Mar, en California el 28 de julio de 2008.

## ORDENANZA NO. 809 (Continuación)

### SECCIÓN SEIS:

Se ordena al Secretario de la Ciudad a que prepare y publique un resumen de esta Ordenanza al menos cinco días antes de la consideración de su adopción y nuevamente dentro de los 15 días posteriores a la adopción indicando los votos emitidos.

**APROBADA Y ADOPTADA** el 4 de agosto de 2008, con el siguiente voto:

SÍ: Miembros del Concejo Abarbanel, Earnest, Hilliard, Vicealcaldesa Crawford;  
Alcalde Druker

NO: Ninguno

AUSENTES: Ninguno

SE ABSTIENEN: Ninguno

DAVID DRUKER, Alcalde,  
Ciudad de Del Mar, California

### FE Y CERTIFICACIÓN:

Por medio de la presente certifico que el presente es copia verdadera y correcta de la Ordenanza No. 809, publicada en conformidad con la ley.

MERCEDES MARTIN, Secretaria de la Ciudad  
Ciudad de Del Mar

## RESUMEN PARA LOS ELECTORES SOBRE LA INICIATIVA DE LEY EN LA BOLETA ELECTORAL DE GARDEN DEL MAR

### *¿Qué es el Proyecto Garden Del Mar?*

El Garden Del Mar ("GDM") es un proyecto propuesto para reformar el antiguo sitio de la estación de gasolina UltraMar en la esquina sudeste de Camino Del Mar y la Calle 10. La urbanización comercial para usos varios propuesta incluirá los usos de restaurantes, comercios minoristas y oficinas situados en seis estructuras de dos pisos construidas sobre un garaje de estacionamiento subterráneo de dos niveles que contará con 106 espacios para estacionar. El diseño del proyecto presenta los edificios de dos pisos ubicados en un campus abierto con plazas públicas para crear un paisaje urbano atractivo orientado a los peatones para ayudar a definir la entrada sur al Centro de la Ciudad de Del Mar. El proyecto se propone como un proyecto de condominio de oficinas y comercios minoristas. El uso de terrenos adyacentes incluye residencias unifamiliares al este, urbanización comercial y oficinas médicas al norte, urbanización comercial al oeste, y urbanización comercial y edificios de oficinas al sur.

### *¿Por qué se encuentra este asunto a consideración de los electores?*

El 8 de abril de 1986 los electores aprobaron la Iniciativa del Centro de la Ciudad ("Iniciativa de Ley B") para la Ciudad de Del Mar la cual requiere que los planes específicos para las propiedades del área comercial del centro de la ciudad que tengan más de 25,000 pies cuadrados o estén proponiendo más de 11,500 pies cuadrados de urbanización sean ratificados por los electores. El terreno de GDM tiene 25,527 pies cuadrados de tamaño y el proyecto propone la construcción de un área útil de 19,650 pies cuadrados y está, por consiguiente, sujeto a la Iniciativa del Centro de la Ciudad y a su ratificación por parte de los electores. El Concejo de la Ciudad de Del Mar aprobó el Plan Específico de GDM el 4 de agosto del 2008 y presentó esta iniciativa de ley para ponerla a consideración del electorado. El plan específico entrará en vigor solamente si es aprobado por la mayoría de los electores y una vez que se establezca un acuerdo de urbanización entre la Ciudad y GDM para implementar el Plan Específico. Si se obtiene tanto la aprobación del electorado como la concertación de un acuerdo de urbanización, GDM podrá ejercer los derechos de urbanización autorizados por el Plan Específico.

### *¿Qué es el Plan Específico de Garden Del Mar ("GDMSP")?*

El propósito del GDMSP es la creación de un marco regulatorio que rija la urbanización del lugar. Si es aprobado por los electores, el GDMSP se utilizará para guiar la urbanización en el lugar, reemplazar la zonificación actual y asegurar que la futura urbanización en el lugar no tenga impactos adversos significativos para la Ciudad y que sea compatible con el carácter actual y deseado de Del Mar. El texto completo del GDMSP y los documentos pertinentes que fueron aprobados por el Concejo de la Ciudad el 28 de julio de 2008 y el 4 de agosto de 2008 con respecto al proyecto de GDM se encuentran en la oficina del Secretario de la Ciudad de Del Mar, en Camino del Mar 1050 o en línea en: [www.delmar.ca.us](http://www.delmar.ca.us).

El GDMSP consta de diez secciones que abarcan las siguientes partidas:

#### *A. Características de Diseño:*

**Restaurante/Comercios minoristas:** GDM propone una combinación de usos de restaurante, café, comercios minoristas y oficinas en los espacios a nivel de la calle para maximizar la vitalidad social y económica a lo largo de la parte sur de Camino Del Mar mediante la creación de un paisaje urbano activo y orientado a los peatones.

**Neutralización para Vecindario Residencial:** Los edificios propuestos que se encuentren más cercanos al vecindario residencial de la zona este estarán limitados a los usos profesionales de oficina para poder asegurar una zona neutral tranquila. Además, al diseñar el proyecto en tres hileras de edificios, los vecindarios residenciales adyacentes estarán neutralizados del ruido y de la actividad a nivel de la calle en Camino de Mar.

## Anexo "A" de la Ordenanza N° 809 (Continuación)

**Diseño Sustentable:** El proyecto de GDM remediará la contaminación causada por el uso previo como estación de gasolina y la previa urbanización. Los edificios de GDM están diseñados para cumplir con las normas del programa evaluativo LEED del Concejo de Construcción Ecológica de los Estados Unidos ("USGBC"). El proyecto propone utilizar materiales renovables o reciclados y configurar los edificios para minimizar el consumo de energía. GDM también propone un sistema de techos verdes que posibiliten la retención/el filtrado de agua de lluvia en las instalaciones, la refrigeración por evaporación y una alternativa atractiva a las típicas vistas de techos.

**Plazas Públicas:** GDM propone un total de tres (3) áreas de plazas públicas para crear espacios atractivos al aire libre para el disfrute y uso público general. Se ubicará una plaza pública de 1,500 pies cuadrados en la esquina del emplazamiento del proyecto en Camino Del Mar y la Calle 10. Una plaza interior de 1,300 pies cuadrados incluirá una fuente y una chimenea para crear un entorno más tranquilo. Finalmente, GDM propone una plataforma panorámica pública de 900 pies cuadrados en el segundo nivel en la porción noroeste del emplazamiento.

**Tránsito y Estacionamiento:** Todo el estacionamiento en el sitio estará ubicado en un garaje de estacionamiento subterráneo por debajo de los edificios y las plazas con 106 espacios de estacionamiento en el sitio superando los requerimientos de zonificación del sitio. El proyecto creará nuevos espacios paralelos a lo largo de Camino Del Mar para automóviles o motocicletas y un nuevo espacio de carga comercial en Camino Del Mar prestará servicio a los comercios. El proyecto implementará el Plan de Paisaje Urbano de Camino Del Mar con la creación de una nueva senda para bicicletas, bordillo, aceras, árboles viales y mobiliario de calle a lo largo de Camino Del Mar. Esta reconfiguración busca mejorar el flujo vehicular, apoyar los usos minoristas cercanos y reducir aún más el potencial de tránsito y estacionamiento comercial en los vecindarios adyacentes. El proyecto incluirá una serie de características diseñadas para proteger a los distritos residenciales adyacentes del tránsito comercial y de los vehículos que salen del lugar y viajan en dirección este por la Calle 10. Además, el Plan Especifico requiere que todos los empleados se estacionen en el sitio.

### B. *Conformidad del GDMSMP con el Plan Comunitario de Del Mar:*

El Concejo de la Ciudad ha concluido que el proyecto es consistente con todos los aspectos del Plan Comunitario de Del Mar. En la Sección 3 del GDMSMP se puede encontrar un estudio detallado acerca de dichas conclusiones.

### C. *Programa Costero Local:*

El GDMSMP se incorporará por medio de una enmienda al Programa Costero Local existente de la Ciudad que ha sido certificado por la Comisión Costera de California. La Ciudad ha encontrado al GDMSMP compatible con el Programa Costero Local, aunque la Comisión Costera de California debe conceder la aprobación final de la enmienda al Programa Costero Local para incorporar el GDMSMP. En la Sección 4 del GDMSMP puede encontrarse un estudio detallado acerca de la compatibilidad del GDMSMP con el Programa Costero Local.

### D. *Otros Documentos de Planificación de la Ciudad de Del Mar:*

El GDMSMP ha sido analizado bajo todos los otros requisitos de zonificación y planificación aplicables de Del Mar, incluyendo el Plan de Paisaje Urbano de la Ciudad, el Plan Maestro de Estacionamiento y el Informe Visión 2020 y ha sido encontrado compatible con los mismos. En la Sección 5 del GDMSMP puede encontrarse un estudio detallado acerca de estas partidas. Para crear las unidades de condominio comercial propuestas en el GDMSMP, se exigirá un mapa de subdivisiones que se espera sea presentado y revisado después de la elección.

### E. *Iniciativa de Ley B, la Iniciativa del Centro de la Ciudad:*

La Ciudad ha resuelto que el GDMSMP es compatible con la Iniciativa del Centro de la Ciudad y ha determinado que se cumplieron todos sus requisitos, quedando el GDMSMP sujeto solamente a la acción final por parte de los electores. En la Sección 6 del GDMSMP puede encontrarse un estudio detallado acerca de la compatibilidad del GDMSMP con la Iniciativa del Centro de la Ciudad.

## **Anexo "A" de la Ordenanza No. 809 (Continuación)**

### **F. *Bonos y Beneficios Públicos Excepcionales:***

El Concejo de la Ciudad ha determinado que los beneficios públicos excepcionales justifican y compensan el aumento de área útil incluida en el GDMSP. A continuación se detalla un resumen de estos Beneficios Públicos Excepcionales. Los detalles completos pueden encontrarse en la Sección 7 del GDMSP.

### **G. *Las Regulaciones de Zonificación Propuestas para el Proyecto:***

El GDMSP contiene regulaciones de zonificación detalladas que rigen el proyecto tratando todos los aspectos del proyecto propuesto incluyendo: límites de altura para asegurar, en caso de que exista, una obstrucción visual limitada; requisitos del área útil; normas para el uso, el mantenimiento y la mejora de las áreas de plazas públicas; restricciones que prohíben la música amplificadas al aire libre y otras estrictas regulaciones de ruido para proteger a las propiedades vecinas; regulaciones sobre el estacionamiento y el ingreso/egreso del tránsito; restricciones para los propietarios de unidades del proyecto y los empleados que les prohibirán estacionar en calles vecinas; regulaciones de uso que rigen las actividades a permitirse en el sitio; horarios de operación; un requisito de que se pongan servidumbres de paso a favor del público, a perpetuidad, en las áreas de plazas públicas; y otros asuntos. En la Sección 8 del GDMSP puede encontrarse un estudio detallado acerca de estos asuntos de zonificación.

### **H. *Disposiciones Vinculadas a la Adopción, Enmienda y Aplicabilidad del GDMSP:***

El GDMSP contiene disposiciones detalladas que rigen posibles enmiendas futuras. Dependiendo de la magnitud e importancia de un cambio futuro propuesto, la propuesta podría requerir la aprobación por voto mayoritario del Concejo de la Ciudad, por voto de una súper mayoría (2/3) del Concejo de la Ciudad o por aprobación de los electores. Los detalles acerca de estos requisitos pueden encontrarse en la Sección 9 del GDMSP. El GDMSP también contiene disposiciones detalladas sobre su aplicación para asegurar que todas las restricciones y requisitos del GDMSP y de todos los demás requisitos aplicables de la Ciudad sean acatados en todo momento. Estas disposiciones sobre la aplicación pueden encontrarse en la Sección 9 del GDMSP.

### **I. *Apéndice con Mapas y Cifras que Corresponden al Proyecto:***

Se remite al lector al apéndice y a los mapas y cifras que constituyen un buen medio para evaluar los aspectos de diseño del GDMSP.

### ***¿Qué son los Beneficios Públicos Excepcionales ("EPB") y qué EPB ofrece GDM?***

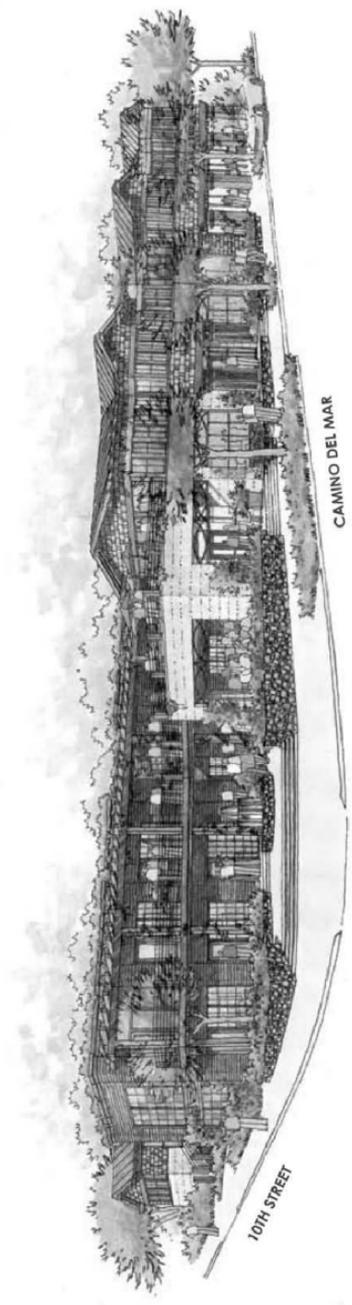
Los proyectos sujetos a la porción de la Iniciativa del Centro de la Ciudad del Código Municipal de Del Mar que propongan la urbanización del área comercial del centro de la ciudad con un área útil que supere los requisitos de zonificación existentes solamente pueden ser aprobados si dicha urbanización propone "beneficios públicos excepcionales" compensatorios. El GDMSP busca superar el radio máximo de área útil de la zona y a cambio propone los siguientes EPB:

## **Anexo "A" de la Ordenanza No. 809 (Continuación)**

- Pagar una contribución monetaria mensual de \$35 por mes por cada una de las 43 unidades al Fondo de Reserva para la Asistencia de Vivienda de la Ciudad durante un período de treinta años. El monto de la contribución mensual estará sujeto al ajuste del Índice de Precios del Consumidor cada cinco años. El valor neto actual de esta contribución para el período de treinta años es de \$373,889.15. Estos fondos serán asignados exclusivamente al Fondo de Reserva para la Asistencia de Vivienda, con la salvedad de que el gasto de estos fondos será evaluado dentro de veinte años por el Concejo de la Ciudad, o antes como se permite en la Sección 8.240(b)(4) del GDMSP, y pueda así ser reasignado a otro programa de beneficio público de la Ciudad en el caso de que los fondos ya no fueran necesarios para la asistencia de viviendas.
- Si la Ciudad aprueba un programa de estacionamiento pagado en el proyecto dentro de los cinco años posteriores a la aprobación del GDMSP por parte de los electores, GDM compartirá 1/3 de la renta de su programa de estacionamiento pagado con la Ciudad durante un período de treinta años, a partir de ese momento, a ser asignado a un fondo especial controlado por la Ciudad a utilizarse para realizar mejoras en los parques de la Ciudad. Si la Ciudad no ha aprobado el programa de estacionamiento pagado dentro del período de cinco años, GDM contribuirá un total de \$125,000 durante un período de cinco años, a utilizarse para realizar mejoras en los parques de la Ciudad. Un programa de estacionamiento pagado sólo podrá ser establecido en el proyecto si (1) se encuentra vigente un programa de permiso de estacionamiento del vecindario para evitar que los propietarios, empleados, y clientes del proyecto estacionen en el vecindario adyacente y (2) la Ciudad ha aprobado un programa de estacionamiento pagado para el proyecto, como lo requiere el GDMSP.
- GDM proporcionará estacionamiento público adicional en el área, del centro de la ciudad, incluyendo 3 espacios en el garaje de estacionamiento reservados exclusivamente para el uso público de quienes estén visitando las áreas de plazas públicas del proyecto.
- GDM proporcionará tres plazas públicas especializadas con servidumbres de paso a favor de la Ciudad y el público para garantizar su disponibilidad para el uso público.
- GDM fue rediseñado en respuesta a la participación de la comunidad pasando de ser un estricto proyecto de oficinas a un proyecto de usos varios que incluye usos minoristas y de restaurante. La Ciudad resolvió que la inclusión de estos componentes minoristas y de restaurantes sería importante para la futura revitalización del centro de la ciudad, especialmente en el extremo sur de la ciudad y para llevar a cabo los objetivos del Plan Comunitario al brindar oportunidades para realizar compras y visitar restaurantes locales.
- GDM utilizará un diseño energéticamente eficiente y respetuoso del medio ambiente y buscará obtener la certificación LEED ("Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental").

### ***¿A qué clase de revisión pública se ha sometido GDM?***

En las etapas iniciales de este proyecto, el Concejo de la Ciudad de Del Mar nombró un Comité Directivo compuesto por cinco ciudadanos para guiar y supervisar la preparación y adecuación del GDMSP, asegurar y facilitar la participación pública y actuar como un grupo asesor ciudadano. El Comité Directivo realizó más de 50 reuniones públicas entre octubre de 2006 y mayo de 2008. GDM estableció un sitio web del proyecto para presentar el proyecto y solicitar la opinión pública. Para iniciar el comentario público, los patrocinadores del proyecto realizaron dos envíos de correspondencia a todos los residentes y propietarios de la Ciudad de Del Mar y realizaron dos asambleas públicas en el sitio del proyecto. Como resultado de la participación de la comunidad, los patrocinadores rediseñaron el proyecto original de ser sólo para oficinas a un proyecto que incluye los usos varios de restaurante, café, comercios minoristas y oficinas.





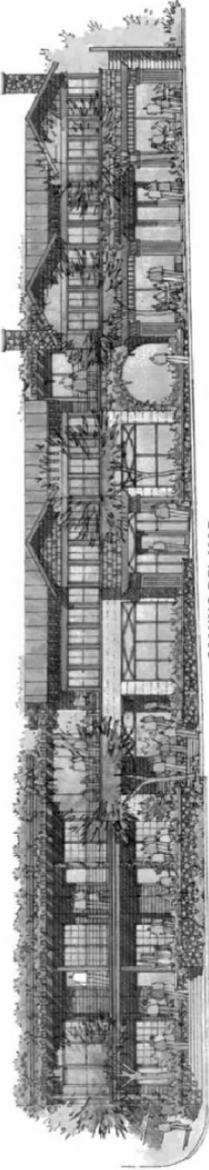
# Anexo "A" de la Ordenanza No. 809 (Continuación)



## LEGEND

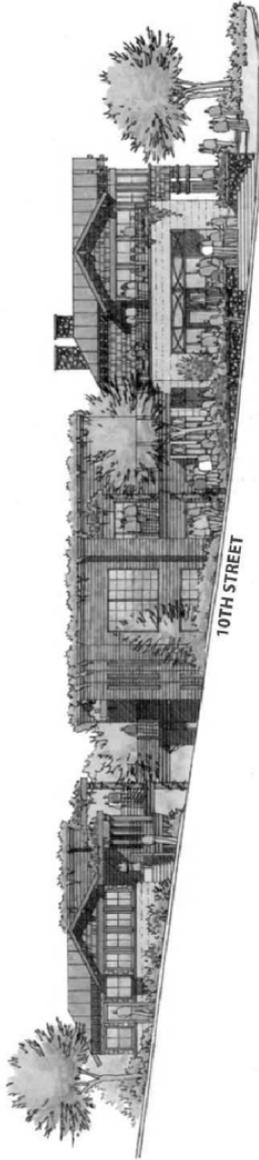
	RESTAURANT USE BUILDING SPACE
	RETAIL USE BUILDING SPACE
	OFFICE USE BUILDING SPACE
	RETAIL / OFFICE USE BUILDING SPACE
	PUBLIC PLAZA USE AREA





CAMINO DEL MAR

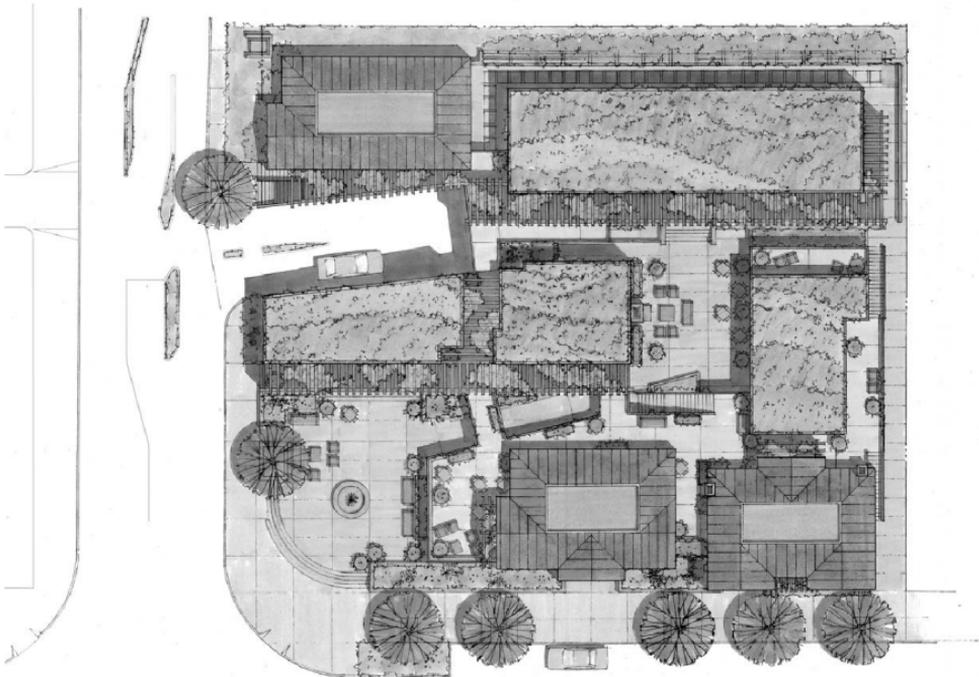
WEST ELEVATION



10TH STREET

NORTH ELEVATION





**THE GARDEN**  
:: DEL MAR ::  
Bokal and Sneed Architects



# CIUDAD DE DEL MAR

## Propuesta H

(Esta propuesta aparecerá en la boleta electoral de la siguiente forma.)

---

### PROP H

¿Se debe adoptar la ordenanza que propone un incremento hasta del trece por ciento (13%) en el impuesto por ocupación transitoria (TOT) que pagan los visitantes de los hoteles?

---

Esta propuesta requiere la aprobación de una mayoría simple (más del 50%) de los electores que voten por la propuesta.

### ANÁLISIS IMPARCIAL DEL ABOGADO DE LA CIUDAD

La Ciudad de Del Mar impone actualmente un impuesto por ocupación transitoria del diez y medio por ciento que fue aprobado por los electores en 2002. El impuesto por ocupación transitoria se impone solamente a los visitantes de los hoteles que visitan la Ciudad de Del Mar durante treinta días o menos. El impuesto es recaudado por el operador del hotel sobre la base del costo de la habitación que pagan los visitantes y luego se transmite a la Ciudad. El impuesto por ocupación transitoria de la Ciudad es un impuesto general y, de acuerdo con la ley de California, la tasa impositiva no puede ser aumentada a menos que sea aprobada por la mayoría de los electores de la Ciudad de Del Mar. El 21 de julio de 2008, el Concejo de la Ciudad adoptó una resolución poniendo a consideración de los electores una ordenanza para enmendar la subsección (A) del Capítulo 3.12.010 que permitiría a la Ciudad aumentar la tasa del TOT hasta un trece por ciento.

La Propuesta H es la ordenanza que fue aprobada por el Concejo de la Ciudad el 21 de julio de 2008. Si resulta aprobada por los electores, la Propuesta H enmendaría la sección 3.12.010 (A) del Código Municipal de Del Mar para permitir que la Ciudad aumente la tasa impositiva por ocupación transitoria en no más de un dos y medio por ciento para obtener una tasa impositiva por ocupación transitoria total hasta del trece por ciento. Las rentas recaudadas del impuesto por ocupación transitoria se depositan en el fondo general de la Ciudad para el pago de servicios gubernamentales generales como protección ante incendios, parques, protección policial y otros servicios comunitarios.

Si los electores aprueban la Propuesta H, el Concejo de la Ciudad podría, dependiendo de la totalidad de las circunstancias, adoptar una resolución aumentando el TOT hasta 2.5% para alcanzar un TOT máximo del 13%. Si la mayoría de los electores vota "no" a esta Propuesta, entonces la tasa impositiva por ocupación transitoria de la Ciudad permanecerá en un diez y medio por ciento.

La declaración que antecede es un análisis imparcial de la Propuesta H. Si desea una copia de la Propuesta H, favor de llamar a la oficina del Secretario de la Ciudad al (858) 755-9313. Esta información también se puede ver en el sitio web de la Ciudad: [www.delmar.ca.us](http://www.delmar.ca.us).

## ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA H

Vote A Favor de la Propuesta H -- la Iniciativa de Ley Impositiva para los Visitantes de los Hoteles

El 4 de noviembre de 2008, los residentes de Del Mar emitirán un importante voto concerniente a la tasa impositiva que pagan los visitantes de los hoteles por estadías para pasar la noche en Del Mar. Este impuesto (conocido como el Impuesto por Ocupación Transitoria o "TOT") está fijado actualmente en Del Mar en un 10.5%.

Un voto "Sí" a la Propuesta H permitiría que el impuesto sea fijado a una tasa hasta del 13%. Si resulta aprobada, la Propuesta H permitirá que la Ciudad fije el TOT de Del Mar a una tasa acorde a las ciudades adyacentes. Por ejemplo, el aumento de la tasa del TOT al 13% podría permitir que la Ciudad recaudara aproximadamente \$417,000 más por año para el Fondo General de la Ciudad de Del Mar. El Fondo General paga los servicios que la Ciudad brinda tanto para los residentes como para los visitantes de los hoteles por el uso de establecimientos públicos como calles, playas, parques, servicios policiales y de bomberos, y para proyectos importantes.

Es un impuesto que pagan los visitantes... simple y llanamente. A diferencia de otras fuentes de renta, cada dólar recaudado por el TOT permanece en Del Mar.

Vote "Sí" a la Propuesta H para asegurar que los visitantes paguen la parte de los servicios de la ciudad que les corresponda durante su estadía en Del Mar Y para asegurar la continuidad de la salud financiera de su comunidad.

Por favor únase a nosotros y vote "Sí" a la Propuesta H.

DAVID DRUKER  
Alcalde  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

CRYSTAL CRAWFORD  
Alcaldesa Adjunta  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

CARL HILLIARD  
Miembro del Concejo  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

HENRY ABARBANEL  
Miembro del Concejo  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

RICHARD EARNEST  
Miembro del Concejo  
Concejo de la Ciudad de Del Mar

## ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA H

EL CONCEJO DE LA CIUDAD PODRÍA RENUNCIAR A \$300,000 ANUALES DEL NUEVO IMPUESTO A LA OCUPACIÓN TURÍSTICA (TOT) PARA BENEFICIAR A LOS HOTELES: VOTE "NO" A LA PROPUESTA H.

El argumento de la boleta electoral del concejo disfraza a los verdaderos beneficiarios de los nuevos impuestos y tarifas generados por los hoteles. A los electores no se les está contando la historia completa. La iniciativa de ley en la boleta electoral no revela una artimaña de último momento concerniente a la potencial imposibilidad de la Ciudad de acceder al total 13% del dinero del impuesto. Los hoteleros consiguieron que les concedieran que si imponen una tarifa de TMD (Distrito Comercial Turístico), se consideraría dicha tarifa al aumentar el TOT para mantener la totalidad de la tarifa de TOT y TMD a un nivel que compita con las que se pagan en las ciudades vecinas. Esta concesión a los hoteleros de Del Mar, codificada por una ordenanza recién enmendada, podría reducir los ingresos del TOT para la Ciudad incluso en \$300,000 anuales, un dinero que en cambio estaría a disposición de los hoteleros para que se promocionen a sí mismos.

Mientras que la iniciativa de ley en la boleta electoral promete que cada dólar proveniente del TOT será pagado por los visitantes y "permanecerá en Del Mar," la revisión de la redacción de la ordenanza introducida por la mayoría del Concejo, desviará potencialmente enormes sumas a los hoteles para que sean administradas por una corporación privada y limitará la participación de la Ciudad a menos del 13%.

El Concejo ha sido generalmente desdeñoso en lo concerniente a los pedidos sinceros, razonables y unánimes de los residentes, que argumentaron frente al Concejo que contamos con urgentes necesidades de infraestructura: una estación de bombeo de alcantarillado, una oficina central de salvavidas, incumplimientos en las obligaciones de pago del sitio de Shores, por nombrar sólo algunos. Los residentes argumentaron y nosotros coincidimos: ¿Por qué deben los hoteleros obtener una suma equivalente a la mitad del presupuesto anual de la Ciudad para las mejoras públicas?

Dígale al Concejo de la Ciudad que utilice la totalidad del 13% de la renta del TOT para brindar servicios para satisfacer las necesidades de nuestra comunidad.

Para enviar este mensaje, vote "NO" a la Propuesta H.

MARK WHITEHEAD  
Ex-Alcalde

JACQUELINE WINTERER  
Ex-Alcaldesa

DEBORAH GROBAN  
Ex Miembro del Concejo

JAN McMILLAN  
Ex-Alcaldesa

BROOKE EISENBERG-PIKE  
Ex-Alcaldesa